

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



**PROVISOIRE**

**2**

EXTRAIT DES OAP

PLU approuvé le 30 juin 2021  
Déclaration de Projet n°1 approuvée le 21 septembre 2022  
Modification Simplifiée n°1 approuvée le ...

## REQUALIFIER ET AMENAGER LE SECTEUR DE LA GARE

- *Secteur de la Gare*

## Principales caractéristiques du secteur

D'une surface de 4,7 hectares environ, le secteur est classé en zone urbaine (UC) au PLU, il s'agit d'un projet de requalification du site de l'ancienne gare  ~~dans lequel sera créé un quartier intergénérationnel~~. La reconquête de ce secteur doit permettre de densifier le tissu urbain existant.

Il s'agit d'un secteur destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation sous forme de logements collectifs.  ~~avec la possibilité de créer des logements étudiants~~.

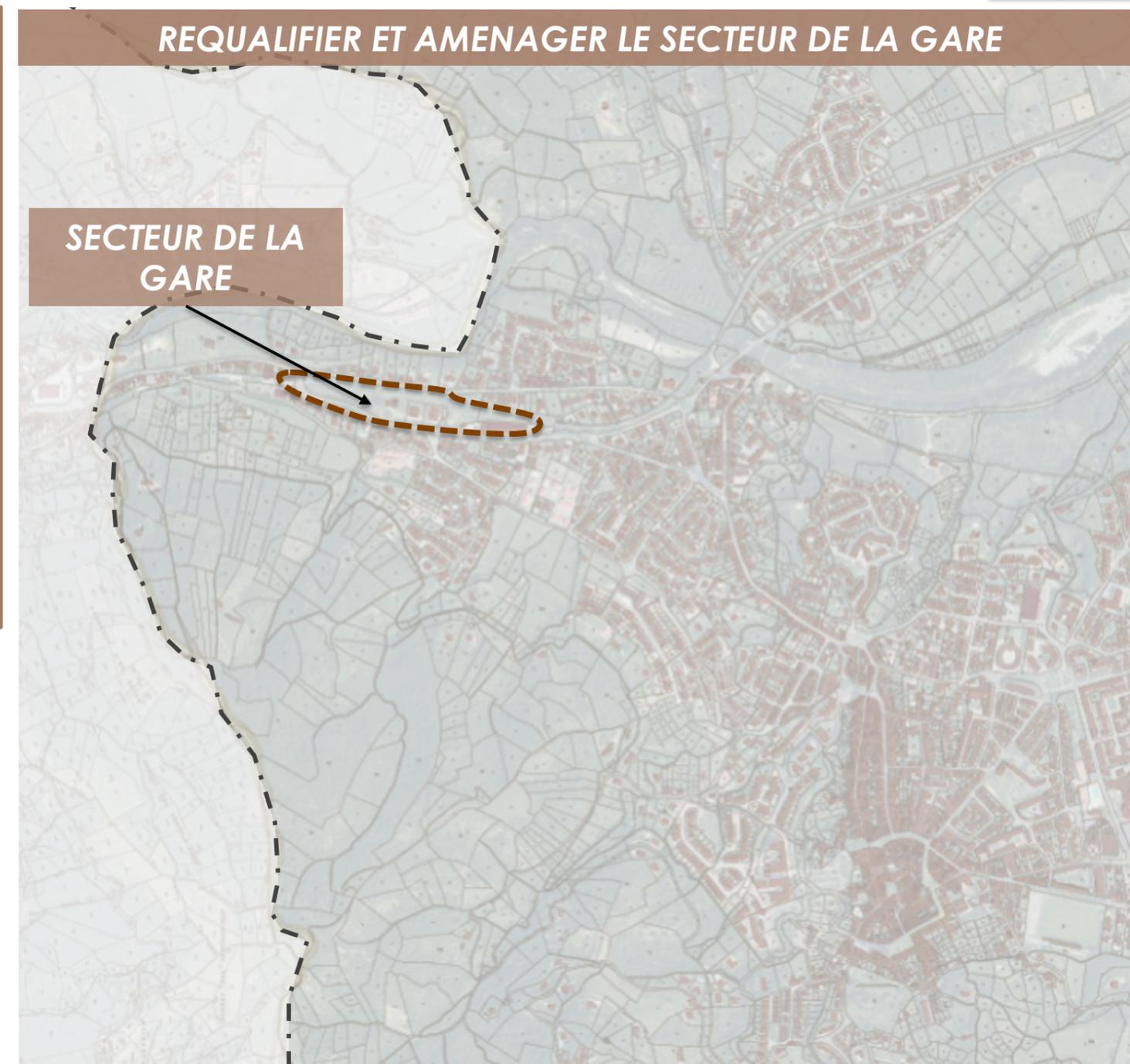
L'îlot de la gare est entouré par l'Avenue du Vallespir au Nord, et l'Avenue de la Gare au Sud. L'aménagement doit également permettre de créer une continuité de la voie verte.

Le site est occupé par le bâtiment de la gare et de deux bâtiments à vocation sociale.  ~~Le projet de l'EHPAD se situe également sur cette emprise et devra être intégré dans le schéma global d'aménagement proposé~~.

En cohérence avec les articles L151-7 et 8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP « La Gare » visent à :

- Permettre le renouvellement urbain,
- assurer la desserte des terrains par les voies et réseaux,
- qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- assurer la qualité environnementale et la prévention des risques,

## REQUALIFIER ET AMENAGER LE SECTEUR DE LA GARE



L'ancienne Gare



Vue du secteur depuis l'Avenue de la Gare



Vue du secteur depuis l'Avenue du Vallespir



Vue aérienne du secteur

## Parti d'aménagement

L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour la partie destinée à de l'habitat.

En terme de déplacements, l'aménagement devra permettre une amélioration de la circulation dans ce secteur de la ville par une sécurisation des avenues (mise en sens unique par exemple), une diminution des vitesses et des propositions pour permettre des accès sécurisés aux piétons à cet ilot sont à prévoir.

Une liaison favorisant les échanges inter-quartiers entre l'Avenue du Vallespir et l'Avenue de la Gare (barreau central) devra être étudiée dans le projet, **ainsi qu'une voie à créer à l'Est**.

L'aménagement devra intégrer la connexion de la voie verte, avec une traversée sécurisée sur l'avenue de la Gare.

~~Les nouvelles constructions à usage d'habitation ne pourront bénéficier d'accès directs sur les avenues.~~

**Il s'agira aussi de** préserver le bâtiment de la gare, réfléchir à son devenir et aménager un parvis devant celui-ci permettant de le mettre en valeur et de créer un point de centralité à ce quartier.

Ce secteur constitue une entrée de ville de Céret, un aménagement urbain devra être proposé au croisement des deux avenues à l'Ouest avec une mise en valeur de l'entrée. Le carrefour de l'avenue de Vignes Planes devra être sécurisé.

Le regroupement des stationnements visiteurs devra être privilégié ~~sur le secteur d'habitat~~ permettant d'éviter le stationnement longitudinal le long des voies. Les places de stationnement visiteurs sur espace public devront être traités en revêtement perméable.

Les constructions devront prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration ou de stockage des eaux selon la nature des sols.

Une harmonie architecturale devra être recherchée pouvant laisser place à des formes nouvelles (toitures terrasses, végétalisées...). Il sera encouragé l'utilisation du bois et des éco-matériaux dans la conception des bâtiments et tendre vers des bâtiments à basse consommation, bioclimatiques ou à énergie positive.

L'aménagement du secteur et notamment le traitement des avenues devra permettre une amélioration de la gestion de l'hydraulique et du réseau pluvial à l'échelle du secteur global.

Le système de rétention devra être intégré paysagèrement. Il fera partie intégrante du projet d'aménagement et pourra proposer des fonctions complémentaires. Les axes principaux de desserte, les voies internes et les cheminements doux devront être plantés en privilégiant des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.

Les platanes, le long des avenues, devront être dans la mesure du possible préservés et être intégrés au projet.

Le projet devra intégrer et développer le réseau de communication numérique à l'opération d'aménagement d'ensemble.

## Programmation

Ce projet de requalification doit permettre de créer une zone mixte de logements **collectifs, ainsi que** des logements sociaux ou autres.

~~Une partie des logements sociaux est destinée à héberger des étudiants.~~

La densité sur la partie habitat est fixée à 30 log/ha minimum avec la création de 25% de LLS.



## Légende

- Périmètre de l'OAP
- Axes principaux de desserte
- Secteur d'habitat
- Ancienne gare
- Possibilités de continuités viaires
- Accès potentiels
- Continuités piétonnes
- Sécurisation de la continuité de la voie verte
- Aménager et sécuriser l'entrée de ville
- Aménager et sécuriser les carrefours
- Aménager le parvis de la gare
- Traitement paysager le long des axes principaux de desserte
- Traitement paysager du bassin de rétention et de ses abords

